

1 km p. kolejki
- kon. no
304/18 TRM
POWIATOWY INSPEKTOR

NADZORU BUDOWLANEGO
W ŁODZI

ul. Warecka 3, 91-202 Łódź
PINB / 7356 / 184-18 / T- 57 / 2019/P/AA



Łódź, dnia 28.03.2019 r.

TRM

DECYZJA NR 302 / 2019

0104 2019. 2A

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt. 3 i ust. 2 ustawy „Prawo Budowlane” z 7 lipca 1994 roku (jednolity tekst: Dz. U. z 2018r., poz. 1202, zwanej dalej „PrBud”) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu postępowania administracyjnego (jednolity tekst: Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 ze zm., zwanej dalej „KPA”), po rozpatrzeniu sprawy z urzędu:

-nakazuję-
Gminie Miasto Łódź

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości dotyczących stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego na nieruchomości przy ul. Radwańskiej 57 w Łodzi poprzez wykonanie robót budowlanych polegających na:

- Naprawie gzymsu wieńczącego w elewacji frontowej,
- Wyłączeniu z użytkowania i podstemplowaniu stropu nad piwnicą,
- Doprowadzeniu wentylacji do lokalu nr 1/3,
- Skuciu tynków wapiennych na trzcinie na suficie w lokalu nr 16 na drugim piętrze oraz wymianie zawilgoconych/zużytych desek podsufitki i otworzeniu tynków,
- Skuciu i odtworzeniu tynków na stropach odcinkowych klatki schodowej
- Zabezpieczeniu otwartych skrzynek elektrycznych w prześwicie bramowym i na klatce schodowej,
- Zabezpieczeniu barierką drzwi balkonowych na klatce schodowej,
- Zabezpieczeniu piwnicy przed dostawaniem się z zewnątrz opadów atmosferycznych,
- Dobudowie i regulacji brakujących przewodów kominowych,
- Naprawie pęknięć i zarysowań elewacji,
- Naprawie tynków elewacji,
- Odciążeniu stropu poddasza,
- Naprawie zużytych technicznie nadproży,
- Montażu nawiewników podokiennych,
- Wykonaniu nakryw kominowych,
- Wykonaniu wlotów bocznych przewodów kominowych wentylacyjnych,
- Skuciu odparzonych tynków w piwnicy,
- Naprawieniu schodów prowadzących do piwnicy

zgodnie z „Ekspertyzą dotyczącą stanu technicznego budynku” oraz „Projektem budowlanym usunięcia nieprawidłowości stwierdzonych w ekspertyzie dotyczącej stanu technicznego budynku” mieszkalnego wielorodzinnego (frontowego) zlokalizowanego przy ul. Radwańskiej 57 w Łodzi (dz. nr 125/2, obr. P-9) opracowanym przez mgr inż. Marka Majewskiego posiadającego uprawnienia budowlane nr LOD/1133/PWOK/09 do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, stanowiącymi integralną niniejszej decyzji

w terminie do 31.12.2019 r.

oraz zakazuję użytkowania lokali znajdujących się na poddaszu budynku mieszkalnego wielorodzinnego frontowego do czasu usunięcia w/w nieprawidłowości.

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 02.11.2017 r. (data wpływu do tut. organu 02.11.2017 r., znak: L.dz.9607/17) najemca lokalu nr 1/3 znajdującego się na parterze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Radwańskiej 57 w Łodzi zwrócił się do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi z prośbą o kontrolę nieruchomości przy ul. Radwańskiej 57 z uwagi na nieodpowiedni stan techniczny budynku, w szczególności

4 zgrzybienie lokalu i brak wentylacji.

Na podstawie przeprowadzonych oględzin w dniu 29.01.2018 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi stwierdził, że na nieruchomości znajduje się budynek frontowy, mieszkalny wielorodzinny IV kondygnacyjny ze strychem częściowo mieszkalnym, w części wschodniej podpiwniczonym, wybudowanym w systemie tradycyjnym: ściany murowane, stropy i dach w konstrukcji drewnianej, budynek wyposażony jest w instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną. Ściany nośne budynku z widocznymi pęknięciami szczególnie w rejonie nadproży okiennych oraz zawilgoczeniami szczególnie ścian parteru sięgającymi do około 1,50 do 2,00 m. od poziomu podłogi i ubytkami tynku. Na klatce schodowej stopnice prefabrykowane na belkach stalowych, z widocznymi rysami i pęknięciami na ich łączeniu. Stopnice mocno wytarte. Schody na poddasze o konstrukcji drewnianej z widocznymi uszkodzonymi deskami. Budynek ma ściany jednowarstwowe nie spełniające obecnej normy cieplnej, okna w części wymieniono na nowe z pcv, poszczególne lokale mieszkalne ogrzewane grzejnikami elektrycznymi, część piecami na paliwo stałe. W lokalach udostępnionych do kontroli zaobserwowano:

- Lokal mieszkalny nr 5 usytuowany na parterze po stronie zachodniej od przejazdu bramowego. Na dwóch ścianach nośnych poprzecznych wygradzających kuchnię, widoczne pionowe pęknięcia gr. około 5 do 7 mm., na całej wysokości pomieszczenia, przechodzące na sufit.
- Lokal mieszkalny nr 1/3 usytuowany na parterze po stronie wschodniej od przejazdu bramowego z oknami od strony podwórka, ściany zewnętrzne i wewnętrzne zawilgocone praktycznie na całej wysokości pomieszczenia z widocznymi ciemnymi wykwitami grzyba i pleśni, lokal ogrzewany grzejnikami elektrycznymi, wentylacja tylko w pomieszczeniu łazienki, w pomieszczeniu wyczuwalny zapach wilgoci i stęchlizny.
- Lokal nr 39 IV piętro – poddasze w pomieszczeniu kuchni widoczne zacieki na ścianie i suficie, odpadający i zawilgocony fragment sufitu. W pomieszczeniu gospodarczym przyległym do lokalu widoczny sufit uszkodzony, zawilgocony, grożący na fragmencie oderwaniem, na ścianie szczytowej, zewnętrznej wschodniej, widoczne pionowe pęknięcie szerokości 5 do 7 mm., na całej wysokości pomieszczenia.
- Przejazd bramowy - na ścianach po obu stronach przejazdu widoczne zawilgoczenie ścian od 1,50 do 2,00 m.

Na podstawie dokonanych oględzin i zapisów w protokole z okresowej kontroli 5-cio letniej z lipca 2014r., wykonanej przez mgr inż. Janusza Płońskiego posiadającego upr. budowlane nr 90/85 i nr 21/92, wynika, że budynek jest w stanie technicznym dostatecznym natomiast: ściany wewnętrzne, gzymsy są w stanie technicznym niedostatecznym. Tynki zewnętrzne stan techniczny zły, z widocznymi pęknięciami i ubytkami.

W protokole okresowej kontroli przewodów kominowych z dnia 23.03.2017r., wykonanej przez mistrza kominarskiego Piotra Rojka (upr nr 6513), w 26 punktach wymieniono nieprawidłowości stwierdzone podczas kontroli w lokalach mieszkalnych nr: 1, 2, 5, 6, 6a/7, 8, 9, 10, 11, 12, 16, 17, 23, 29, 30, 31, 32, 39, 41, 45, 47, 49.

Kuchenka gazowa na gaz z butli w lokalach nr: 1/3, 5, 6, 6a/7, 9, 12, 14, 16, 23, 24, 27, 29, 30, 35, 41, 43, 46, 47, 49 nie może być użytkowana z uwagi na powyższe nieprawidłowości przewodów kominowych.

Po analizie całego zebranego materiału, organ nadzoru budowlanego powziął wątpliwości co do stanu technicznego w/w budynku mieszkalnego wielorodzinnego, frontowego, w/w nieprawidłowości tj.: stan techniczny, ścian (widoczne pęknięcia i duże zawilgoczenie), konstrukcji klatki schodowej, przewodów kominowych, konstrukcji drewnianej dachu (podczas kontroli bez dokonania odkrywek nie można dokonać oceny), może zagrażać zdrowiu i życiu ludzi zamieszkających w budynku.

W tak ustalonym stanie faktycznym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi w dniu 06.02.2018r. na podstawie art. 61 § 1 i § 4 ustawy Kpa wszczął z urzędu postępowanie w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, frontowego zlokalizowanego na nieruchomości w Łodzi przy ul. Radwańskiej 57 oraz postanowieniem nr 98/2018 z dnia 06.02.2018 r., znak: PINB/7356/184/18/T-15/2018/P/ZKK/GBo nakazał Gminie Miasto Łódź reprezentowanej przez Zarząd Lokali Miejskich z siedzibą w Łodzi Pl. Barlickiego 11 przedłożyć „sporządzoną przez odpowiednio uprawnioną osobę, ekspertyzy technicznej (wraz z projektem budowlanym wskazującym jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości) dotyczącej stanu technicznego budynku ze szczególnym uwzględnieniem ścian nośnych budynku, klatki schodowej, przewodów kominowych, konstrukcji dachu, zawilgoczenia i zagrzybienia ścian mieszkania nr 1/3 (ekspertyza mykologiczna) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, frontowym, zlokalizowanym na nieruchomości w Łodzi przy ul. Radwańskiej 57, (dz. nr 19 obr. P-29) w terminie do 30 kwietnia 2018 r.”

Przy piśmie z dnia 16.01.2019 r. (data wpływu: 18.01.2019 r., L.dz. 578/19) przedłożono dokumenty wynikające z w/w postanowienia. Po analizie przedłożonych dokumentów stwierdzano, że spełniają one wymagania wynikające z postanowienia PINB nr 98/2018 z dnia 06.02.2018 r., znak: PINB/7356/184/18/T-15/2018/P/ZKK/GBo

Z przedłożonej ekspertyzy technicznej dotyczącej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego (frontowego) zlok. w Łodzi przy ul. Radwańskiej 57 wynika, iż stan techniczny budynku określa

4
się **jako zły**. Ściany zewnętrzne budynku są w wielu miejscach zarysowane i spękane. Szczególnie w strefach nadprożowo-podokiennych. Podobne uszkodzenia murów stwierdzono również w ścianach konstrukcyjnych klatki schodowej. Na stropach odcinkowych klatki schodowej stwierdzono lokalne uszkodzenia (ubytki tynków i zarysowania). Zawilgocenia ścian podziemnych występują wzdłuż elewacji południowej. Przyczyną jest brak izolacji przeciwwilgociowych poziomej i pionowej. Występuje również silne zawilgocenie ścian zewnętrznych, jak również ślady pleśni występują na wewnętrznych powierzchniach w pomieszczeniach mieszkalnych. W budynku występuje szereg innych nieprawidłowości, których charakter wynika z braku okresowo prowadzonych prac konserwacyjnych i remontowych.

Zgodnie z treścią art.10 Kodeksu Postępowania Administracyjnego, organy administracji publicznej obowiązane są zapewnić czynny udział stronom w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwić im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

W związku z powyższym w dniu 08.03.2019 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi zawiadomił strony o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym w sprawie i możliwości zgłaszania uwag i żądań. W wyznaczonym terminie strona nie skorzystała z przysługującego jej uprawnienia.

Zgodnie z treścią art. 66 ust. 1 pkt. 3 ustawy Prawo Budowlane, organ nadzoru budowlanego nakazuje w drodze decyzji usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości gdy stwierdzi, że jest w **nieodpowiednim stanie technicznym**.

W związku z opisanym powyżej stanem faktycznym i prawnym w pierwszej kolejności godzi się wyjaśnić, że zgodnie z przepisem art. 61 pkt 1 PrBud właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2. Jak stanowi przepis art. 5 ust. 2 PrBud, obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należytych stanie technicznym i estetycznym, **nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej**, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w ust. 1 pkt 1-7 (to jest m.in. bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, możliwości utrzymania właściwego stanu technicznego). Nieodpowiedni stan techniczny obiektu budowlanego, w rozumieniu przepisu art. 66 PrBud, będzie z reguły wynikiem zużycia technicznego lub nagłych zdarzeń występujących po oddaniu obiektu do użytkowania (zob. wyr. WSA w Warszawie z dnia 26.04.2005 r., VII SA/Wa 579/04; wyr. NSA z dnia 17.09.2009 r., II OSK 1394/08; wyr. NSA z dnia 03.04.2009 r., II OSK 427/08).

Warto mieć na względzie, że nałożenie na właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego obowiązku usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w trybie art. 66 PrBud nie jest zależne od przyczyn, które spowodowały wystąpienie przesłanek określonych w przywołanym przepisie, ani od stopnia zawinienia adresata nakazu w powstaniu tychże przesłanek [zob. Gliniecki A. (red.): *Prawo budowlane. Komentarz*, wyd. 1., art.66., Nb.9.; por. wyr. NSA z dnia 16.11.2000 r., IV SA 1393/98].

Ze zgromadzonego materiału dowodowego, w szczególności z ustaleń poczynionych na podstawie czynności kontrolnych, dokumentów, o których mowa w art. 62 PrBud oraz dostarczonych ekspertyz, niewątpliwie wynika naruszenie powyższych wymogów. Jednocześnie charakter występujących nieprawidłowości (pęknięcia ścian zewnętrznych, nadmierne ugięcie belek stropowych na ostatniej kondygnacji, skorodowanie belek stalowych stropu nad piwnicą, odparzenia tynków zewnętrznych, nieszczelność przewodów kominowych, zawilgocenie, niezabezpieczone tablice bezpiecznikowe itd.) w zestawieniu z jego położeniem bezpośrednio przy ciągach komunikacyjnych pieszym i jezdnym, jak również z faktem, iż teren nieruchomości oraz sam budynek nie są zabezpieczone przed dostępem osób postronnych, powoduje, iż przedmiotowy obiekt budowlany **może zagrażać życiu i zdrowiu ludzi jak również bezpieczeństwu mienia**. Biorąc pod uwagę powyższe, zasadne – a zarazem konieczne w celu usunięcia stwierdzonego nieodpowiedniego stanu technicznego budynku zlokalizowanego na nieruchomości przy ul. Radwańskiej 57 w Łodzi zgodnie z przedłożoną dokumentacją techniczną jest wykonanie robót budowlanych polegających na:

- Naprawie gzymsu wieńczącego w elewacji frontowej,
- Wyłączeniu z użytkowania i podstemplowaniu stropu nad piwnicą,
- Doprowadzeniu wentylacji do lokalu nr 1/3,
- Skuciu tynków wapiennych na trzcinie na suficie w lokalu nr 16 na drugim piętrze oraz wymianie zawilgoconych/zużytych desek podsufitki i otworzeniu tynków,
- Skuciu i odtworzeniu tynków na stropach odcinkowych klatki schodowej
- Zabezpieczeniu otwartych skrzynek elektrycznych w prześwicie bramowym i na klatce schodowej,
- Zabezpieczeniu barierką drzwi balkonowych na klatce schodowej,
- Zabezpieczeniu piwnicy przed dostawaniem się z zewnątrz opadów atmosferycznych,
- Dobudowie i regulacji brakujących przewodów kominowych,
- Naprawie pęknięć i zarysowań elewacji,
- Naprawie tynków elewacji,

- Odciążeniu stropu poddasza,
- Naprawie zużytych technicznie nadproży,
- Montażu nawiewników podokiennych,
- Wykonaniu nakryw kominowych,
- Wykonaniu wlotów bocznych przewodów kominowych wentylacyjnych,
- Skuciu odparzonych tynków w piwnicy,
- Naprawieniu schodów prowadzących do piwnicy

W/w roboty budowlane mają na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości stanu technicznego przedmiotowego budynku oraz doprowadzanie obecnego nieodpowiedniego stanu technicznego przedmiotowego budynku zlokalizowanego na nieruchomości przy ul. Radwańskiej 57 w Łodzi do odpowiedniego stanu technicznego.

Zgodnie z treścią art. 66 ust. 2 ustawy Prawo Budowlane, w decyzji o której mowa w art. 66 ust. 1 pkt 1-3, organ nadzoru budowlanego może zakazać użytkowania obiektu budowlanego lub jego części do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

Zakaz użytkowania, o którym stanowi art. 66 ust. 2 ustawy Prawo Budowlane jest różny od nakazu wyłączenia z użytkowania o którym stanowi art. 68 ustawy Prawo Budowlane ponieważ jest on stosowany tylko na czas robót, których celem jest przywrócenie sprawności technicznej, odpowiedniego stanu technicznego przedmiotowego budynku i dalsze jego bezpieczne użytkowanie.

Z uwagi na zagrożenie życia i zdrowia użytkowników lokali znajdujących się na poddaszu budynku mieszkalnego wielorodzinnego frontowego w czasie wykonywanych robót budowlanych polegających na odciążeniu stropu poddasza poprzez wymianę wypełnienia stropu z polepy na wełnę mineralną należy je wyłączyć z użytkowania.

Zgodnie z art. 104 K.P.A. organ administracji załatwia sprawę przez wydanie decyzji, chyba że przepisy kodeksu stanowią inaczej.

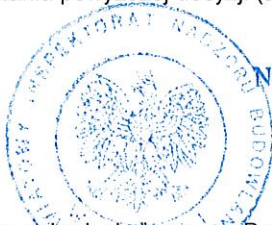
Ponieważ, nałożony niniejszą decyzją obowiązek ma na celu usunięcie nieprawidłowości stanu technicznego należało orzec jak w rozstrzygnięciu.

Właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Gmina Miasto Łódź. i jednocześnie jest adresatem niniejszej decyzji.

Biorąc powyższe fakty pod uwagę, należało orzec jak w rozstrzygnięciu.

POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi ul. Traugutta 25 za pośrednictwem organu, który wydał decyzję w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.
2. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję (art. 127a §1 K.P.A.). Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna (art. 127a §1 K.P.A.).
3. Przy wykonywaniu nakazanych robót budowlanych należy zachować następujące warunki:
 - roboty prowadzić pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane,
 - inwestor jest zobowiązany ustanowić kierownika budowy oraz zarejestrować i prowadzić dziennik budowy,
 - kierownik budowy winien sporządzić plan BIOZ, umieścić w widocznym miejscu tablicę informacyjną,
 - prawa osób trzecich nie zostaną naruszone. Rozstrzyganie sporów z tytułu naruszenia tych praw należy do sądów powszechnych,
 - przy wykonywaniu robót należy przestrzegać zasad bezpieczeństwa określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 06.02.2003r. – Dz. U. Nr 47 poz.401z 2003r.,
 - przy wykonywaniu robót należy stosować wyroby i materiały dopuszczone do stosowania w budownictwie.
4. Wniesienie odwołania nie wstrzymuje wykonania powyższej decyzji (art. 130 § 3 pkt 1 Kpa).



Powiatowy inspektor
Nadzoru Budowlanego w Łodzi
Bohdan Wielanek

Załączniki:

1. „ Ekspertyza dotycząca stanu technicznego budynku” oraz „Projekt budowlany usunięcia nieprawidłowości stwierdzonych w ekspertyzie dotyczącej stanu technicznego budynku” mieszkalnego wielorodzinnego (frontowego) zlokalizowanego przy ul. Radwańskiej 57 w Łodzi (dz. nr 125/2, obr. P-9) opracowanym przez mgr inż. Marka Majewskiego posiadającego uprawnienia budowlane nr LOD/1133/PWOK/09 do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej – 2 egz.

Otrzymuje do wykonania (wraz z załącznikiem 1 egz.):

1. Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi, Al. Kościuszki 47, 90-514 Łódź

Do wiadomości:

1. UMŁ Departament Architektury i Rozwoju Wydział Urbanistyki i Architektury,
ul. Piotrkowska 104, 90-004 Łódź,
2. a/a.